

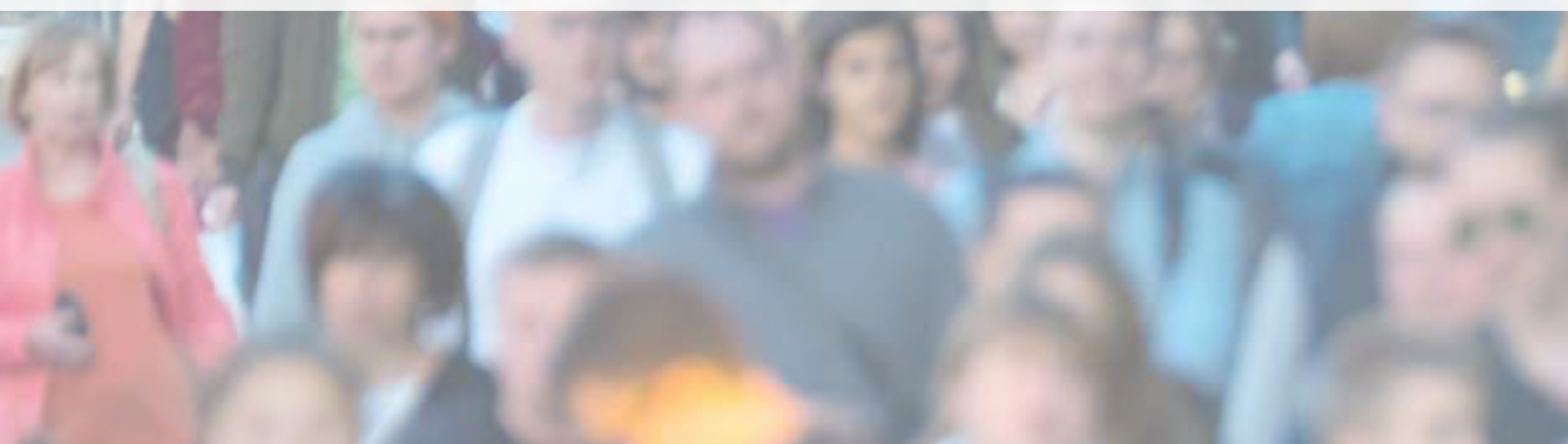


 Eiendomsverdi®

Sykepleierindeksen

1. halvår 2023

Sykepleierindeksen produseres av Eiendomsverdi og presenteres i samarbeid med Eiendom Norge



Sykepleierindeksen utarbeides halvårlig av Eiendomsverdi. Den viser historisk utvikling av indeksen fra 2003 til i dag. Indeksen beregnes for alle områder i landet.

Metode

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. I beregningen av indeksen legger vi til grunn en gjennomsnittlig sykepleierinntekt og beregnet utgiftsnivå for en singelhusholdning. Det som står igjen regnes som inntekt disponibel til boliglånsutgifter. Det beregnes så hvor stort boliglån dette kan betjene gitt gjeldende boliglånsforskrift. Sykepleierindeksen er andelen av de omsatte boligene som er innenfor det beregnede budsjettet.

Data

Gjennomsnittlig sykepleierinntekt hentes fra SSB. Vi benytter SIFO-budsjettet til å beregne normert utgiftsnivå. I tillegg legges det på en buffer i tråd med det vi opplever er normal bankpraksis. Bruktboligomsetninger er hentet fra Eiendomsverdis databaser.

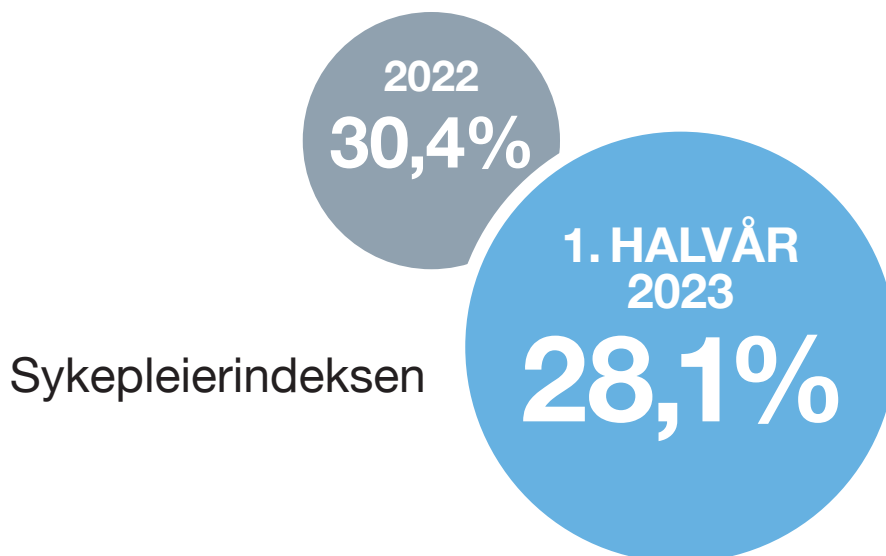
Sykepleierindeksen presenteres i samarbeid med Eiendom Norge



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hovedpunkter	3
Introduksjon	4
Resultat	7
Historisk utvikling	8
Oppsummering	12
Regionoversikt	13

Hovedpunkter



↑ 1%

Boligprisene var i gjennomsnitt 1 prosent høyere i 2023 enn i 2022 mens boligbudsjettet var uforandret.

På grunn av gjeldsgradsbegrensningen og endringene i boliglånsforskriften har ikke renteøkningene fått konsekvenser for boligbudsjettet.

< 2%

Oslo og omegn er områdene med færrest boliger tilgjengelig, med under 2 prosent.

I Bergen, Trondheim og Stavanger er omtrent en av fire boliger tilgjengelig for sykepleieren.

Hvor mye lån kunne sykepleieren betjene i 2023?

I 2022 var gjennomsnittslønnen for en sykepleier 643 800 kroner. Vi antar samme lønn for første halvår 2023. Vi legger til grunn boliglånsforskriften og normal norsk bankpraksis for å finne hvor mye boliglån man får med en inntekt på 643 800.

Boliglånsforskriften setter krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og nedbetalingstid.

643 800*
Gjennomsnittslønn
2023

* SSB: 11418: Yrkesfordelt månedslønn, etter sektor, kjønn og arbeidstid 2015 – 2023 – 3-siffer-nivå inkludert overtid og uregelmessige tillegg

§3 Betjeningsevne

«Finansforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

Ved beregningen av kundens betjeningsevne skal bankene legge til grunn en rente som er 3 prosentpoeng høyere enn det aktuelle rentenivået. Bankene skal likevel legge til grunn en rente på minst 7 prosent. Ved fastrentelån skal det legges inn en tilsvarende renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden. Dersom lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges.»

§4 Gjeldsgrad

«Boliglånsforskriften sier at lån ikke skal innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt. Lån skal ikke innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt. Med årsinntekt menes her personinntekten slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før minstefradrag og personfradrag. Skattefri inntekt kan likevel medregnes dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid. Innstående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU-konto) på innvilgelsestidspunktet kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av gjeldsgraden.»

§5 Belåningsgrad

«Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.»

I tillegg kommer §6 som åpner for tilleggssikkerhet og §7 som setter krav til avdrag. La oss nå undersøke hva sykepleierens boligbudsjett blir med gjeldende begrensninger.

Betjeningsevne

For å finne sykepleierens betjeningsevne må vi beregne alle relevante utgifter. Norske banker benytter SIFOs referansebudsjett* til å beregne utgifter til mat, klær, personlig pleie, mediebruk og transport. For sykepleieren tilsvarer dette 11 623 per måned. Vi erfarer at bankene legger til en buffer på SIFO-budsjettet. I våre beregninger har vi benyttet 30 prosent buffer. Beregnet husholdningsutgift blir da 15 110 per måned. Referansebudsjettet dekker ikke strøm, felleskostnader eller studielån. Med 210 000 i studielån og normale faste boutgifter antar vi at sykepleieren har 4 920 per måned i faste utgifter. Renter kan trekkes av på skatten, det hensyntas når vi regner på likviditetsrisikoen.

* Forbruksforskningsinstituttet SIFO – Referansebudsjett for kvinnelig 1 personhusholdning i alderen 31-50 år uten bil

TABELL #1

Husholdningsbudsjett singel sykepleier

BESKRIVELSE	2023	PER MND
Bruttolønn	643 800	53 650
Skatt, husholdningskostnader og andre faste kostnader ①	349 795	29 150
Maksimalt til å betjene lån	294 005	24 500

Kilde: SSB, SIFO, Skatteetaten, Stacc AS og Eiendomsverdi AS

① SIFOs referansebudsjett + faste kostnader + skatt

Med en boliglånsrente på 4,5 prosent må lånekunden tåle en rente på 7,5 prosent. Vi legger til grunn 30 års nedbetalingstid, som er i tråd med boliglånsforskriften. Med 7,5 prosent rente og 30 års nedbetaling kan 643 800 i brutto årslønn betjene et boliglån på 3 530 000,-.

Gjeldsgrad

Med gjennomsnittlig sykepleierlønn tilsvarer fem ganger inntekt 3 220 000. Vi forutsetter også at sykepleieren har 210 000 i studielån. Maksimalt boliglån blir da:

$$3\,220\,000 - 210\,000 = 3\,010\,000.$$

Forskriftens paragraf om gjeldsgrad er strengere enn betjeningsevnen for sykepleieren, dermed blir maksimalt lånebeløp 3 010 000,-.

Maksimalt boliglån for en sykepleier

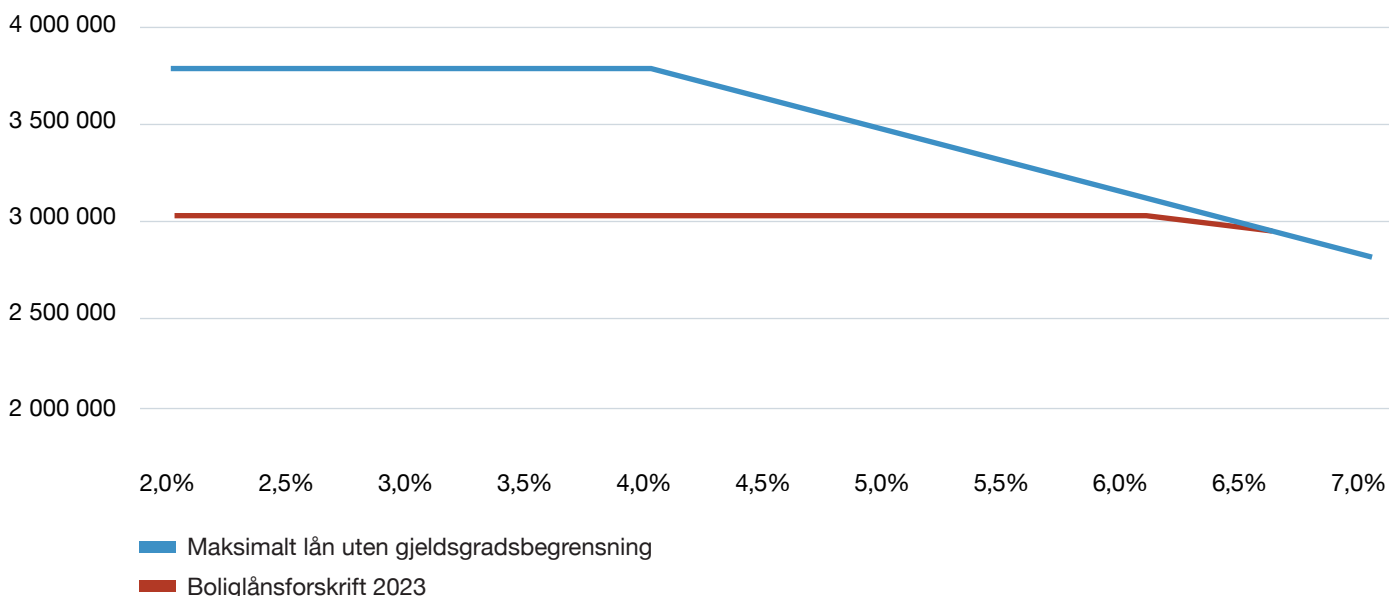
BESKRIVELSE	SUM
§3 Betjeningsevne og §7 avdrag	
Maksimalt til å betjene lån per måned	24 500
Boliglånsrente inkludert i stresstest med 3%	7,5%
Løpetid lån	30 år
Maksimalt lånebeløp gitt §3, §7 og normal bankpraksis	3 530 000
§4 Gjeldsgrad	
5x Brutto inntekt	3 220 000
Annen gjeld (studielån)	210 000
Maksimalt boliglån - gjeldsgrad	3 010 000
Strengeste av §3 og §4	3 010 000

Kilde: SSB, SIFO, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS

Ved dagens rentenivå vil sykepleieren kunne betjene mer lån enn de faktisk kan få utbetalt på grunn av gjeldsgradsbegrensningen. Ved høyere rente vil kravet om betjeningsevne være strengere enn gjeldsgrad.

FIGUR #1

Rentesensitivitet boligbudsjett



Belåningsgrad

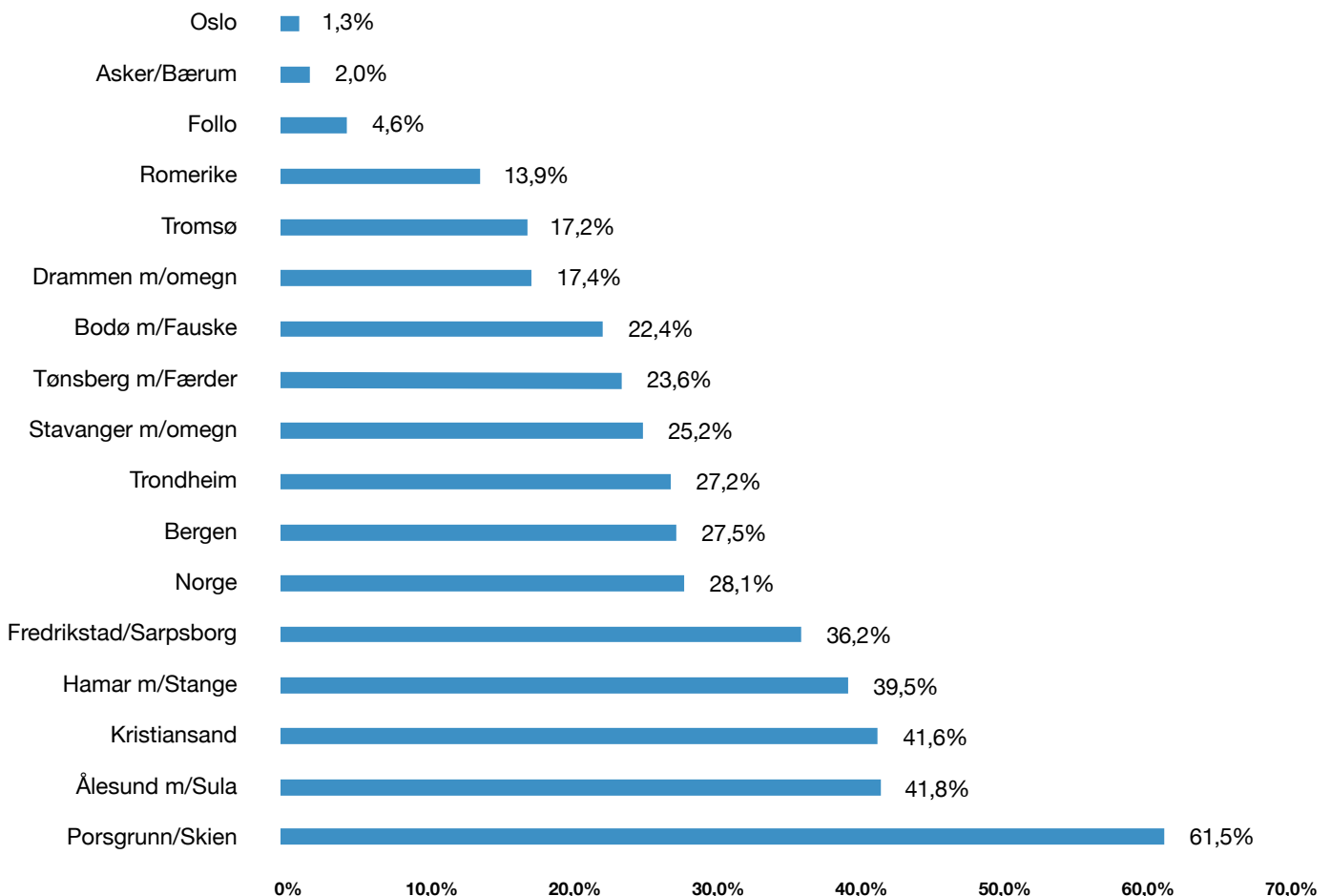
For analysens del er vi mest opptatt av marginalkjøperen. Derfor ser vi bort ifra egenkapital og forutsetter 100 prosent lånefinansierte kjøp. Det innebærer at foreldre eller andre må stille som realkausjonister.

Resultat av sykepleierindeksen

Hvor stor andel av boligomsetningen kunne en singel sykepleier kjøpe i 2023?

FIGUR #2

Sykepleierindeksen 2023 - utvalgte områder



Kilde: Eiendomsverdi AS

I Asker og Bærum og Oslo er Sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe 1 av 100 boliger i 2023. Det er en liten del av boligene omsatt og indikerer at det er vanskelig å få seg bolig i Oslo som singel-husholdning. I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 28 av 100 boliger, mens i Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien kunne sykepleieren kjøpe over 40 prosent av boligene omsatt. Da er det vanskelig å argumentere for at boligprisene er høye, relativt til inntekt og rentenivå.

Sykepleierindeksens utvikling over tid

Har Oslo alltid vært et vanskelig boligmarked for sykepleiere? Har det alltid vært mer tilgjengelig i de andre byene? For å finne ut av det må vi lage Sykepleierindeksen tilbake i tid.

Rente, inntekt, skatt og boligpriser er de viktigste komponentene i sykepleierindeksen. Ingen av dem er konstante. For å konstruere sykepleierindeksen historisk har vi hentet historiske boliglånsrenter fra SSB, historiske husholdningsbudsjetteter fra SIFO, hentet historiske skattesatser fra skatteetaten og hentet historiske inntektstall fra KS og SSB. Fra 1.1.2017 skal lånekunden maksimalt få 5 ganger bruttoinntekt i total gjeldsbelastning.

TABELL #3

Sykepleierens boligbudsjett 2005 - 2023

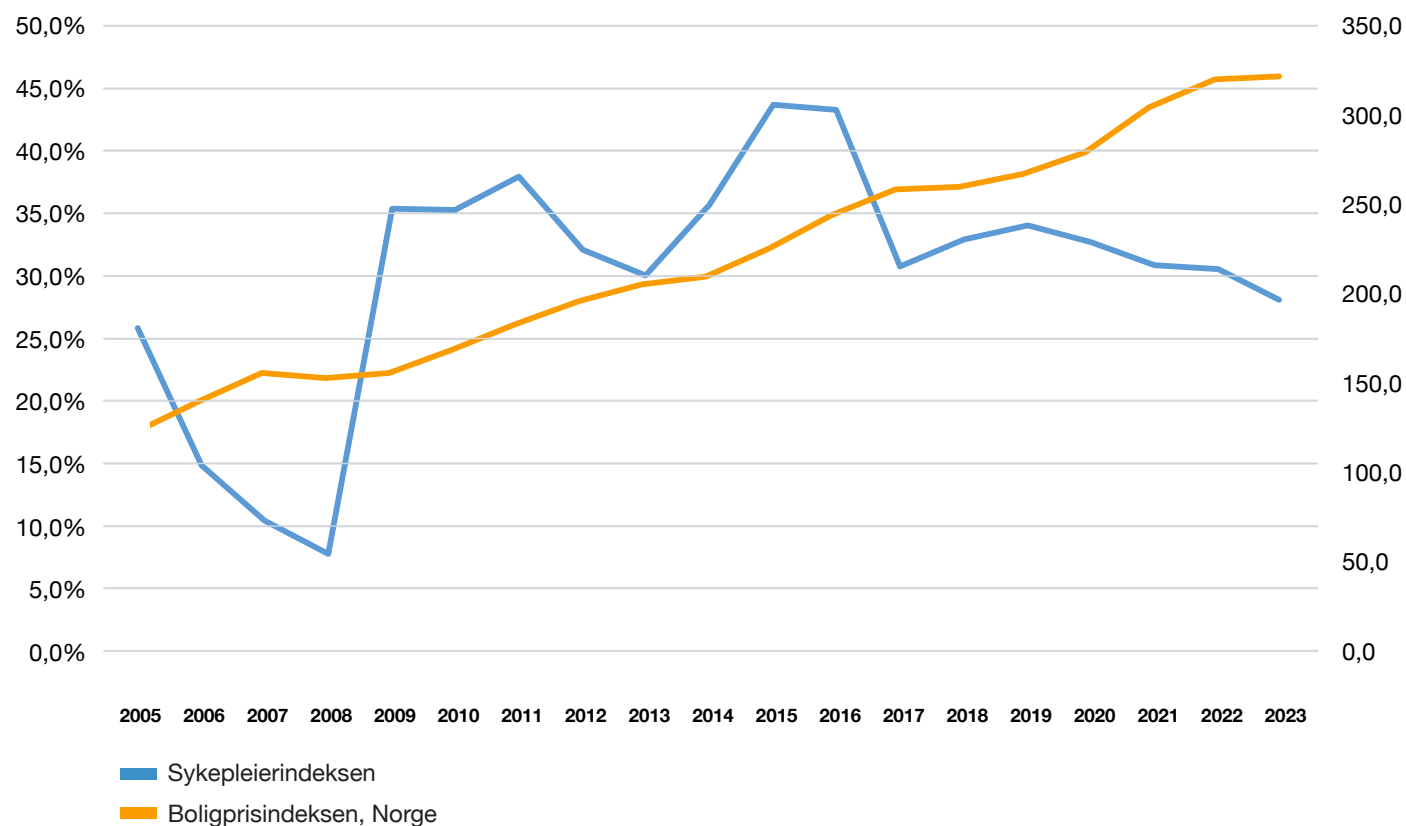
ÅR	RENTE	LØNN	BUDSJETT	ENDRING
2005	3,63%	353 985	1 205 000	
2006	4,05%	360 274	1 142 500	-5%
2007	5,55%	376 764	1 137 500	0%
2008	7,04%	389 295	1 030 000	-9%
2009	3,96%	419 014	1 622 500	58%
2010	3,90%	439 617	1 722 500	6%
2011	4,02%	462 351	1 922 500	12%
2012	4,08%	470 360	1 962 500	2%
2013	4,07%	472 919	2 012 500	3%
2014	3,78%	491 833	2 197 500	9%
2015	2,86%	509 160	2 547 500	16%
2016	2,43%	524 760	2 700 000	6%
2017	2,50%	537 840	2 490 000	-8%
2018	2,45%	555 120	2 580 000	4%
2019	2,75%	577 680	2 690 000	4%
2020	2,12%	584 280	2 720 000	1%
2021	1,79%	617 640	2 880 000	6%
2022	2,82%	643 800	3 010 000	5%
2023	4,40%	643 800	3 010 000	0%

Kilde: SSB, Skatteetaten, SIFO, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS

Vi ser av tabellen at boligbudsjettet har økt betydelig i perioden som følge av inntektsvekst og reduserte boliglånsrenter. Rentekuttet i forbindelse med finanskrisen økte boligbudsjettet med over 50 prosent. Spørsmålet er om boligprisene har økt mer og redusert andelen boliger sykepleieren har hatt råd til å kjøpe. Vi observerer også at kravet til maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt førte til en reduksjon på 8 prosent i boligbudsjettet. Rentestigningen i 2022 og 2023 har ikke resultert i redusert boligbudsjett på grunn av gjeldsgradsbegrensningen.

Sykepleierindeksen, Norge 2005 - 2023

Historisk utvikling

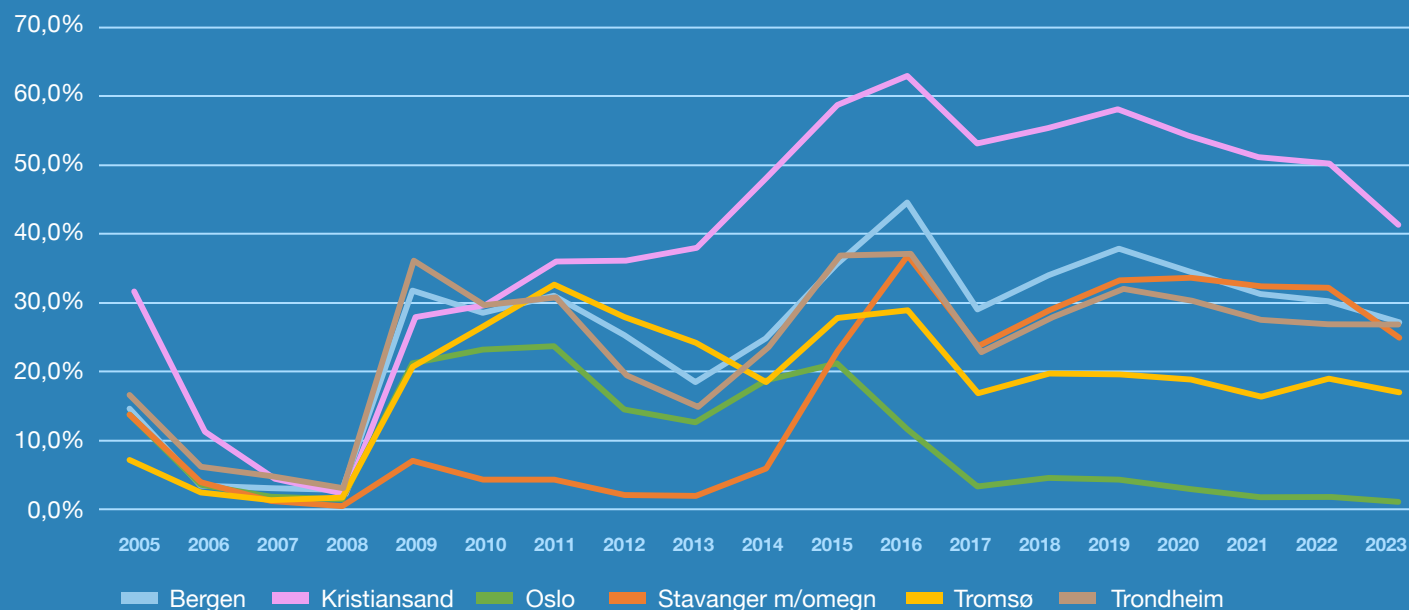


Kilde: Eiendomsverdi AS

Figuren over viser utviklingen i indeksen for Norge. Sykepleierindeksen for Norge viser at boliger var på sitt dyreste rett før finanskrisen i 2007 og 2008. Kraftig økt boligbudsjett kombinert med moderat boligprisutvikling gjorde at boliger var på sitt billigste i 2015. Fra 2011 til 2020 har indeksen ligget i overkant av 30 prosent. I 2023 falt indeksen til 28 prosent. Dette kommer av at boligprisene har økt mer enn boligbudsjettet.

FIGUR #4

Sykepleierindeksen historisk, utvalgte byer



Kilde: Eiendomsverdi AS

Vi ser av figuren at bolig ble mindre tilgjengelig i alle våre utvalgte byer i 2023.

Historisk ser vi at byene følger hverandre tett, men med tre klare unntak: Stavanger og omegn fra 2007 til 2014, Oslo etter 2014 og Kristiansand etter 2011.

I Stavanger viser indeksen at en singel sykepleier hadde råd til 1 av 100 boliger i 2013, mens tilsvarende tall har vært 30 av 100 boliger i 2023.

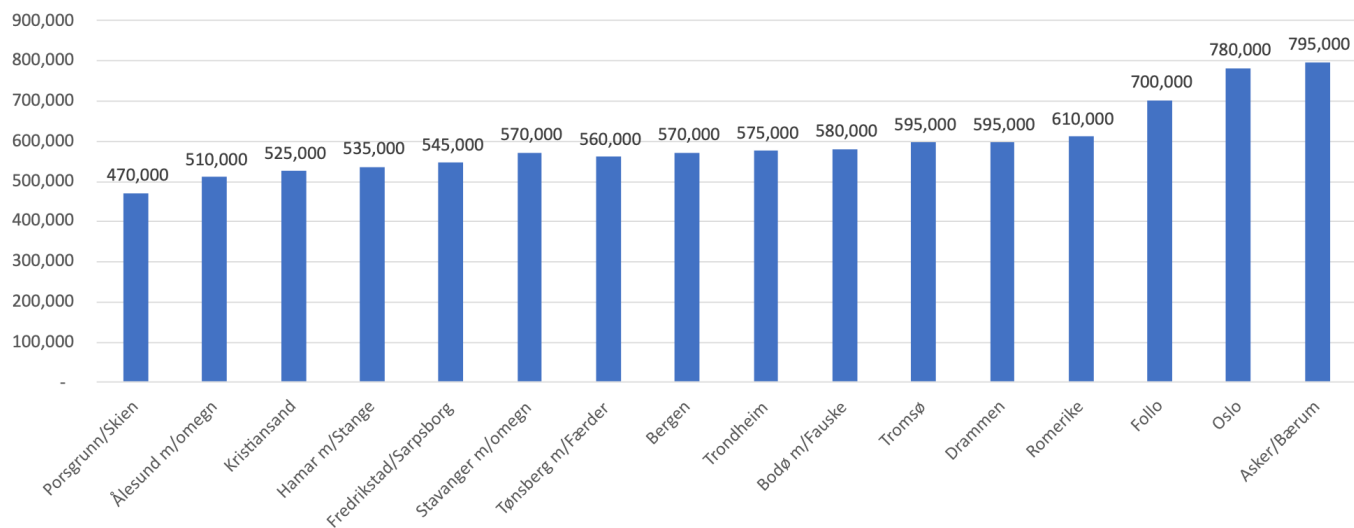
I Oslo har indeksen falt fra 13 av 100 boliger i 2013 til 1 av 100 i 2023. Boligvalgfriheten for sykepleieren har altså gått ned på tross av økt boligbudsjett. Det kommer av at boligprisene har vokst raskere enn boligbudsjettet. Oslo var ikke i noen særstilling frem til 2014. I Trondheim, Bergen og Tromsø har boligprisene økt siden 2014, men valgfriheten for sykepleieren har økt fordi økningen i boligbudsjettet har vokst mer enn boligprisveksten. Boligvalgfriheten falt i alle byer i 2023.

Sykepleierindeksen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Asker/Bærum	6,7%	2,7%	1,3%	0,7%	11,6%	11,5%	12,6%	9,7%	7,4%	10,6%	15,8%	11,0%	3,0%	3,6%	3,0%	2,6%	2,0%	2,4%	2,0%
Bergen	14,7%	3,4%	3,0%	2,9%	31,7%	28,6%	31,1%	25,3%	18,5%	24,8%	35,6%	44,6%	29,0%	34,0%	37,9%	34,6%	31,4%	30,4%	27,5%
Bodø m/Fauske	37,4%	16,5%	7,9%	8,9%	40,1%	43,3%	44,8%	41,8%	35,6%	43,7%	52,0%	56,4%	31,5%	36,4%	33,1%	31,5%	20,9%	20,9%	22,4%
Drammen m/omegn	41,1%	29,2%	22,5%	14,7%	49,4%	49,2%	46,7%	38,8%	37,1%	45,1%	51,2%	46,2%	26,4%	28,6%	29,6%	27,4%	22,7%	19,2%	17,4%
Follo	8,2%	3,0%	2,4%	1,4%	14,9%	13,2%	14,9%	14,1%	11,4%	15,2%	20,2%	14,4%	5,6%	6,3%	6,2%	5,5%	4,4%	5,0%	4,6%
Fredrikstad/Sarpsborg	38,1%	29,3%	15,7%	15,2%	58,4%	59,5%	64,7%	60,3%	60,7%	62,7%	68,8%	68,3%	47,9%	47,7%	44,7%	42,9%	36,6%	35,2%	36,2%
Hamar m/Stange	39,0%	24,0%	16,2%	10,7%	52,0%	49,8%	60,7%	55,3%	55,4%	55,5%	62,9%	64,6%	46,9%	46,7%	45,6%	43,8%	42,2%	41,5%	39,5%
Kristiansand	31,6%	11,3%	4,4%	2,3%	28,0%	29,7%	36,0%	36,1%	38,0%	48,1%	58,7%	63,0%	53,1%	55,4%	58,3%	54,2%	51,3%	50,3%	41,6%
Oslo	13,8%	3,6%	1,8%	1,5%	21,2%	23,2%	23,7%	14,5%	12,7%	18,7%	21,2%	11,7%	3,3%	4,6%	4,3%	3,0%	2,1%	2,1%	1,3%
Porsgrunn/Skien	55,8%	42,8%	33,2%	20,7%	61,9%	65,7%	67,0%	67,0%	65,4%	71,3%	79,7%	78,5%	67,7%	67,5%	67,7%	64,7%	61,2%	57,5%	61,5%
Romerike	18,1%	8,1%	4,4%	3,2%	33,7%	34,0%	37,4%	29,0%	25,3%	31,8%	39,4%	33,5%	13,2%	18,0%	20,6%	17,0%	15,0%	15,8%	13,9%
Stavanger m/omegn	13,7%	3,9%	1,2%	0,4%	7,1%	4,3%	4,4%	2,0%	1,9%	5,9%	23,0%	36,9%	23,7%	29,0%	33,4%	33,7%	32,4%	32,4%	25,2%
Tromsø	7,2%	2,5%	1,3%	1,7%	20,7%	26,5%	32,7%	27,9%	24,3%	18,5%	27,8%	28,9%	16,9%	19,7%	19,6%	18,9%	16,4%	19,3%	17,2%
Trondheim	16,6%	6,2%	4,9%	3,1%	36,1%	29,6%	30,8%	19,5%	14,9%	23,7%	36,8%	37,1%	22,9%	27,9%	32,0%	30,6%	27,9%	27,3%	27,2%
Tønsberg m/Færder	19,3%	12,4%	7,3%	6,9%	37,0%	36,1%	45,3%	37,6%	36,7%	39,9%	50,1%	48,0%	37,6%	37,7%	38,8%	34,5%	30,1%	27,1%	23,6%
Ålesund m/Sula	48,4%	30,1%	16,8%	9,3%	46,2%	45,8%	50,6%	42,2%	42,8%	47,3%	59,8%	57,8%	48,1%	52,7%	56,1%	49,3%	53,2%	49,7%	41,8%
Norge	25,9%	14,8%	10,4%	7,8%	35,4%	35,3%	37,9%	32,1%	30,0%	35,7%	43,7%	43,3%	30,7%	33,0%	34,1%	32,7%	30,8%	30,4%	28,1%

En svakhet med indeksen er at den kun måler andel boliger sykepleieren har råd til. De aktuelle boligene kan ha endret kvalitet over tid. For å illustrere utfordringen kan vi ta et tenkt eksempel: La oss anta at alle boliger omsatt i 2005 var på 100 kvadratmeter, og alle boliger omsatt i 2023 var på 50 kvadratmeter. Videre antar vi at indeksen var på 10 prosent både i 2005 og 2023. I så fall vil sykepleieren kunne kjøpe halvparten av kvadratmeterne i 2023 uten at det gir utslag i indeksen. Vi har samme utfordring når vi sammenlikner geografiske områder. Kvaliteten ved boligene omsatt over tid er relativt konstant, men boligsammensetningen i ulike geografiske områder varierer stort. Det er viktig å ha i bakhodet når man sammenlikner ulike områder.

Nødvendig inntekt for å kjøpe bolig

Vi har også beregnet hvor stor inntekt som er nødvendig for å kunne kjøpe en adekvat andel av boligene i hvert område. Vi har satt grensen på 10% av de gjennomførte omsetningene, da vi antar dette vil gi et godt utvalgsrom. I figuren nedenfor ser vi nødvendig bruttoinntekt som gir lån til å finansiere 10 prosent av boligomsetningene i 2023 for de ulike områdene.





Oppsummering

Sykepleierindeksen
1. halvår 2023

Sykepleierindeksen viser at norske boligpriser er relativt lave i 2023 gitt dagens rente, inntektsnivå, gjeldende boliglånsregulering og bankenes kredittpolitikk.

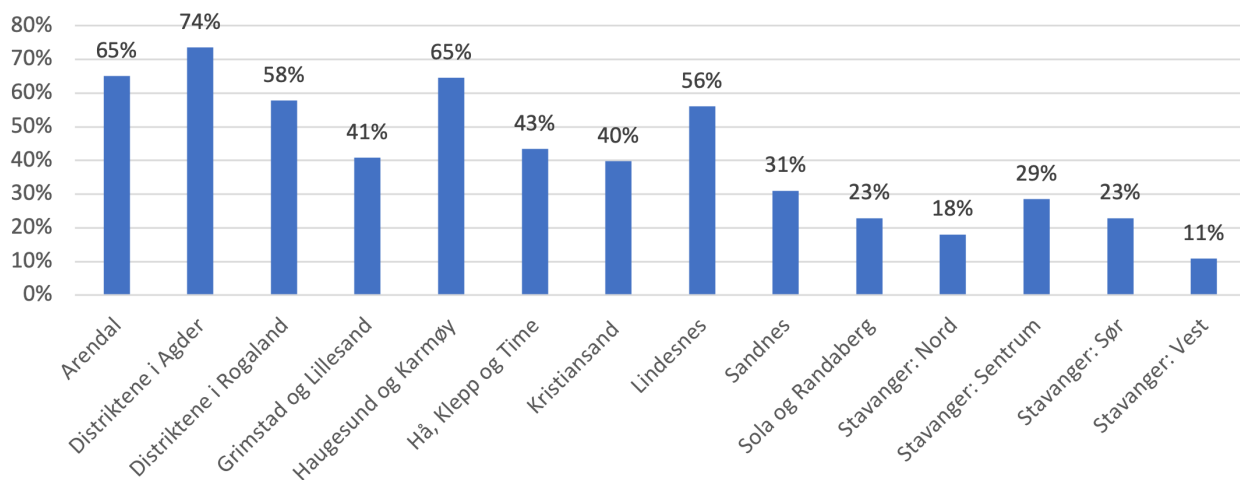
Resultatet gjelder for hele Norge bortsett fra Oslo og omegn. Hensikten med indeksen er å illustrere om det er tilstrekkelig med normal inntekt for å kunne kjøpe bolig i en gitt by.

De viktigste komponentene i indeksen er rente, inntekt, boligpris og kredittregulering. Dersom renten går opp, inntekt er uendret og boligprisene holder seg, vil indeksen gå ned.

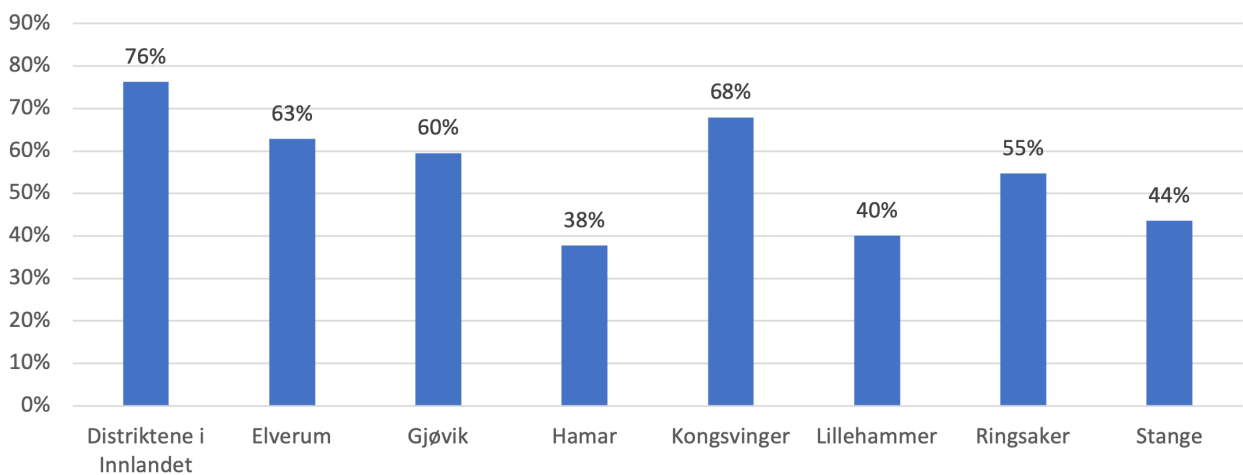
Indeksen sier ingenting om hvor boligprisene skal videre.

Sykepleierindeksen i ulike områder

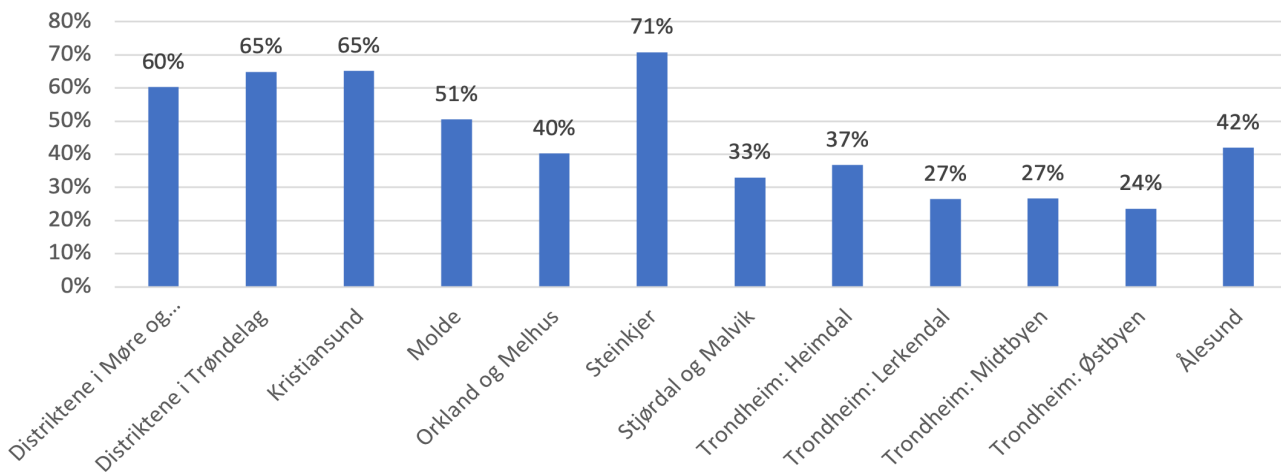
Agder og Rogaland



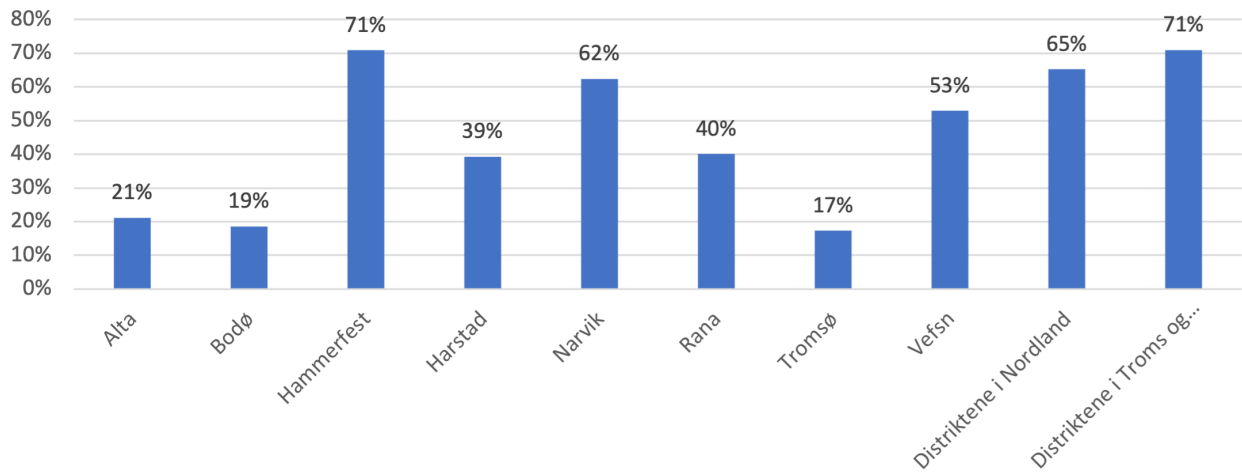
Innlandet



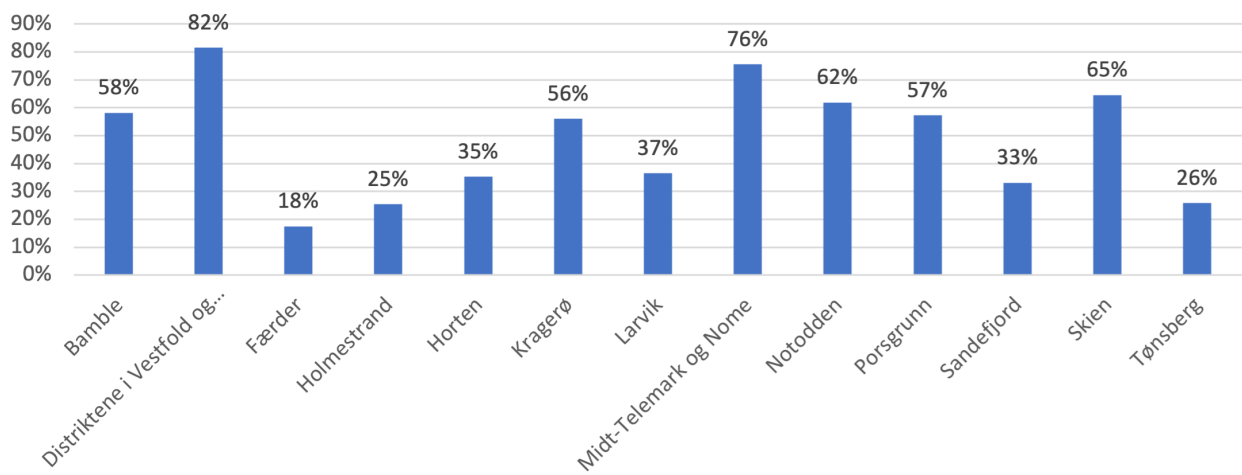
Midt Norge



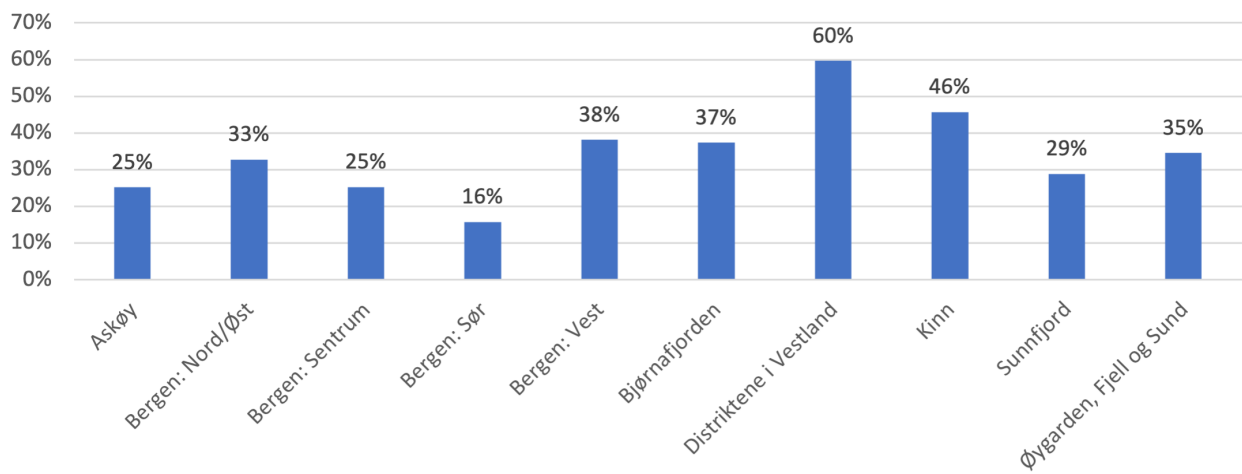
Nord-Norge



Vestfold og Telemark



Vestland



Viken m/Oslo

